

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1997

### 二〇一八年全年業績公告

## 海港城表現強勁 支持增長動力及持續派息

#### 摘要

- 海港城貢獻集團收入 63%、營業盈利 72% 及基礎淨盈利 72%。
- 其收入、營業盈利及基礎淨盈利的增長幅度分別為 10%、11% 及 15%。
- 其估值（包括酒店）港幣一千八百四十億元（或每股約港幣 61 元），產生淨現金流入超過港幣七十五億元（或每股約港幣 2.5 元）。
- 全年零售銷售增加 24%，較全港零售銷售增幅高出近 15 個百分點。
- 佔全港零售銷售總額 7.7%。
- 是年零售銷售額逾港幣三百七十億元，即平均每日超過港幣一億元。
- 平均銷售每月每平方呎港幣 2,700 元（或每年每平方呎近 4,200 美元），使海港城位列全球盈利能力最強的商場之一。

## 集團業績

是年集團基礎淨盈利增加 6% 至港幣一百億五千三百萬元（二〇一七年：港幣九十五億元），相當於每股港幣 3.31 元（二〇一七年：港幣 3.13 元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它會計收益／虧損，股東應佔集團盈利增加 5% 至港幣一百八十億二千七百萬元（二〇一七年：港幣一百七十二億一千八百萬元）。每股基本盈利為港幣 5.94 元（二〇一七年：港幣 5.67 元）。

## 股息

第一次中期股息每股港幣 1.05 元已於二〇一八年九月十日派發。第二次中期股息每股港幣 1.05 元將於二〇一九年四月二十三日派發予在二〇一九年四月三日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一八年度股息總額為港幣六十三億七千六百萬元，佔投資物業及香港酒店已變現基礎淨盈利的 65%。

## 業務評議

超越市場的業務表現將集團投資物業組合於二〇一八年的零售銷售額推至新高。年內租戶銷售額創下歷來最高記錄，達港幣四百九十億元，佔香港零售銷售總額超過 10%，當中海港城大幅增長 24%，遠高於香港市場平均增長率 (9%)。海港城的銷售數字持續強勁，營業毛利率達 89%，令海港城繼續成為集團主要增長動力，分別帶來 63% 的收入和 72% 營業盈利。

### 海港城

總收入（包括酒店）上升 10% 至港幣一百一十八億七千一百萬元，營業盈利上升 12% 至港幣九十六億七千八百萬元。商場收入穩步上升 14%，佔總收入 73%。

海運大廈新擴建大樓已成為城中新地標及必到的拍攝熱點，本港和外地旅客紛紛慕名而至。無論從任何角度，海運大廈新擴建大樓的臨海部分均是欣賞維港醉人景致和城市天際線的不二之選。海運大廈新擴建大樓內多間提供佳餚美食的食府相繼開幕，令客流量激增。大樓啟用僅僅一年，旋即成為到訪海港城遊客的焦點所在，令海港城的尊貴地位更加穩固。

港威豪庭其中一座服務式住宅現正改建為寫字樓和商場。有關增值措施可望於二〇一九年第三季完成。

### 商場

海港城依舊是舉世知名的購物商場，也是全球知名品牌其中一個最理想的立足地。集團對商戶組合精挑細選，並定期進行增值措施，進一步加強海港城的市場領導地位。

海港城的租金增長實有賴強勁的群聚與櫥窗效應和無與倫比的盈利能力。收入上升 14% 至港幣七十五億二千九百萬元，營業盈利亦上升 14% 至港幣六十七億一千二百萬元。年杪的出租率達 98%。平均現時租金上升 12% 至每平方呎月租港幣 483 元。

海港城的租戶銷售額於年內增長23.6%，持續優於香港整體市場，情況令人鼓舞。海港城的零售銷售額達港幣三百七十億元或每平方呎月租港幣2,700元，兩者均為歷來新高，使海港城作為全球其中一個盈利能力最高商場的地位越加穩固。租戶總營業額達平均每日超過港幣一億元。

年內新增超過八十間名店，讓原已包羅萬有的品牌組合更盡善盡美。隨著運動休閒狂熱席捲全港，多個知名運動休閒服飾品牌陸續進駐海港城，包括Adidas FTWR SUPPLY、CHAMPION、Evisukuro、Kenzo Sneaker concept、The North Face、Dance with Dragon、迪桑特、亞瑟士、Jack Bunny!! By PEARLY GATES和Mammut。矚目名牌匯聚於海港城，加上在香港或九龍區首次開設門店的品牌，包括Céline Men、Billionaire、CLUSE、Ermanno Scervino、Fabiana Filippi、MARK NASON LOS ANGELES、MB&F M.A.D. Gallery、NOMOS、RENE CAOVILLA、Valextra、KENZO Kids和Young Versace，令商場的名牌陣營更相得益彰。此外，Off White Concept Store（附設咖啡室）將於二〇一九年年中開業。其它新租戶包括戴比爾斯、Anya Hindmarch（限定店）、HUGO BOSS、Hot Toys Rebel Base、Intimissimi和MLB。

海港城雲集各國美食，照顧不同顧客的味蕾。海運大廈新擴建大樓的露天用餐區可飽覽璀璨的維港景致，設於該處的九家食府已經開業，客似雲來，熱鬧非常。最新進駐的知名食府包括首次在港開店的maze Grill by Gordon Ramsay和松藝館。海港城其它地方尚有若干新增餐飲名店，包括首次在港開店的寬巷子、翰林茶館和十一茶屋，以及首次在九龍區開店的Reserva Ibérica和一幻。

商場推出一連串令人無法抗拒的特色推廣活動吸引客源，進一步招徠購物人流。「海運觀點」觀景台舉行多項別出心裁的活動，讓外界加深認識新擴建大樓以提高其知名度。活動包括「BE@RBRICK SUMMER CHILL」夏日派對、Kiehl's 空中藥房及空中溫室「Made Better藥房」、Nike Training Club 運動課程（包括動態訓練和瑜珈）、Louis Vuitton Cruise 19 Trunk Show 和Tiffany「The Holidays Made by Tiffany」。海港城聯乘紐約著名設計團隊SNARKITECTURE，創造香港首個互動藝術裝置「BOUNCE」，在露天廣場興建一個彈彈波「大球場」，內有數以百計巨型的白色彈彈波，掀起媒體報導熱潮。此外，在聖誕節期間，露天廣場設置了全球最大的影像萬花筒投射出動感十足的聖誕主題場景，營造超現實世界，再配合掛上LED燈飾的60呎巨型戶外聖誕樹和「愛心鎖橋」，成功為海港城吸引絡繹不絕的人流。

### 寫字樓

雖然九龍區優質寫字樓供應增加帶來激烈競爭，但在需求穩定和空置率持續低企的情況下，新訂租約的租金仍然理想。香港高鐵西九龍站啟用後，內地企業對區內寫字樓的需求進一步上升。

續租租金上升，帶動寫字樓收入上升6%至港幣二十六億三千四百萬元。年杪的出租率穩站於99%的水平。廣東道寫字樓及港威大廈寫字樓的平均市值租金分別上升12%及6%至每平方呎月租港幣45元及港幣59元。

為滿足相關需求，集團將港威豪庭其中一座服務式住宅改建成樓高十五層的寫字樓，總樓面面積為三十六萬平方呎，有關工程將於二〇一九年年中前完成。

## 港威豪庭

港威豪庭單位全部租出，年內收入達港幣二億三千二百萬元。港威豪庭提供二百五十六個設備齊全的單位，戶型廣泛且設備不斷更新，以滿足不同住客的需求。住戶可尊享太平洋會的設施，進一步提升與別不同的生活體驗。港威豪庭連續第八年奪得 Squarefoot 雜誌「最佳服務式住宅大獎2018」，亦連續七年蟬聯《資本壹週》雜誌「服務大獎2018」獲得「最佳服務式住宅服務大獎」，足以證明港威豪庭一直努力不懈提供卓越服務。

## 酒店

隨著訪港旅客大幅增加，集團旗下三間酒店馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店繼續表現強勁。各酒店的業務表現理想，品牌聲譽日隆，可見酒店的持續改善計劃蘊藏的增值能力已逐漸發揮。總收入上升12%至港幣十二億九千二百萬元，營業盈利上升32%至港幣四億四千二百萬元。年內的整體入住率達92.6%。

## 時代廣場

時代廣場正在進行大型租戶重組以提升商場的長遠競爭力，故收入僅微升1%至港幣二十八億四千一百萬元，營業盈利倒退2%至港幣二十四億七千九百萬元。

## 商場

在穩健的人流量及各項增值計劃帶動下，租戶銷售額年內增長幅度為12%，優於市場表現。即使持續進行大型租戶重組，收入仍能維持在港幣二十一億元的水平。年杪的出租率為98%。商場的平均現時租金微降至每平方呎月租港幣297元。

時代廣場把握火熱的休閒運動潮流，為運動品牌專區引進多個品牌的戶外服裝旗艦店，包括 *GO WILD*、*Nike Kicks Lounge*、*Reebok*、*FILA KIDS* 和 *CALVIN KLEIN PERFORMANCE*。*Elegant Watch & Jewellery* 擴充店面，加上新進駐的 *沛納海* 和 *寶格麗* 手錶品牌，使高檔品牌的陣容更加鼎盛。在生活時尚購物區方面，*屈臣氏* 擴充店面，以美容、保健和嬰兒護理為主；香港最大的 *豐澤* 是旗艦店，則首次引入數碼體驗天地和高科技自動化技術。此外，*Planet J Hong Kong* 已承諾在時代廣場開設香港首間數碼遊戲娛樂中心。屢獲殊榮的瑜珈品牌 *Fivelements Yoga & Sacred Arts* 也將會在時代廣場開設香港首間分店。

*Ariane Prette Monaco*、*HAPPIPLAYGROUND*、*MLB*、*MOTHERHOUSE*、*Niessing*、*POLA*、*Ray-Ban* 和 *雪肌精* 等名店首度進駐香港或港島區，令租戶組合更多姿多彩。其它新租戶包括 *巴黎世家*、*Rimowa*、*Y-3*、*Claudie Pierlot*、*Sisley Paris*、*Clinique*、*EVE LOM*、*3CE*、*OROGOLD cosmetics*、*The Kooples PARIS*、*Piquadro ITALY*、*HEAVEN PLEASE+*、*Les Néréides PARIS*、*MARYLING*、*Bookazine*、*Partytime*、*Sweet World*、*Campo Marzio*、*City Chain millisecond* 和 *The Peninsula Boutique*。

年內有三間首次在港島區開店的食肆在時代廣場開業，包括以芝士奶蓋茶和果汁風靡全國的中國茶品牌 *喜茶*、知名的葡國菜餐廳 *小島·澳門菜* 和以傳統台南菜聞名的百年老店 *度小月*，提升了在時代廣場的餐飲體驗。*Make it*、*宇治園* 和 *zChocolat* 等糖果糕餅店也於二〇一八年開業。

時代廣場一直致力為香港舉辦一系列別具紀念意義的活動，包括夥拍迪士尼·彼思推出《超人特工隊 2》超級總部展覽，其中設有四個度身訂造的遊戲區，亮點是積積專區內十六個造型可愛的巨型 BB 積積公仔。時代廣場亦特別呈獻「GUNDAM DOCKS AT HONG KONG III」，展出令人震懾的 RX-93 Nu 高達對 MSN-04 沙煞比 6 米立像，是「機動戰士高達馬沙之反擊」戰役最大型的戰鬥場面展品。另外，為慶祝米奇老鼠誕生九十週年，時代廣場舉行亞洲首次「米奇90周年展覽」，呈獻華特迪士尼檔案館近90件珍貴館藏。在聖誕佳節期間，時代廣場舉辦聖誕精品展覽，展出由本港兩位微縮模型大師的作品，重塑了六個香港上世紀八十年代的街景。

時代廣場亦舉辦各類具啟發性的展覽及活動，為社區建立濃厚文化氣息，包括「香港瓷藝九十年 - 粵東磁廠」展覽、「金冠銀冕華麗緣 - 陳國源 60 載帽飾藝術」和三十場由三十名本地流行歌手傾力演出的廣東歌音樂會。

### 寫字樓

區內的租務活動依然活躍。在空置率低和需求穩定的情況下，租金穩步增長。續租租金增長，加上新租戶的租金穩定，收入上升4%至港幣七億四千一百萬元。平均市值租金上升15%至每平方呎月租港幣68元。續租租金上升11%。年杪的出租率達98%。

### 中環組合

公司在會德豐大廈及卡佛大廈的物業均屬中環區的優質商用物業，地契年期更為罕有的九百九十九年。由於兩項貴重物業雄踞繁盛核心商業區的黃金地段，出租率一直維持高企。這些物業於二〇一八年的收入及營業盈利分別維持於港幣四億六千九百萬元及港幣四億零七百萬元的水平。

會德豐大廈寫字樓的平均市值租金上升15%至每平方呎月租港幣103元。卡佛大廈寫字樓的平均市值租金上升15%至每平方呎月租港幣71元。

尼依格羅品牌旗下酒店The Murray, Hong Kong由上世紀六十年代地標式建築美利大廈改建而成，於二〇一八年年初開幕，是集團最新的長線策略性投資項目。此項目是政府歷史建築保育計劃的重要部分，享負盛名的建築師Foster + Partners應邀參與其中。The Murray, Hong Kong瞬即在國際間聲譽鵲起，以盡善盡美的服務質素一躍成為城中酒店典範。

The Murray, Hong Kong位於花園道和紅棉路山腳，佔盡地利，堪稱鬧市中一道清泉，可盡覽本港核心商業區及城市綠洲香港公園的動人景致。酒店極具當代都會時尚氣息，樓高二十五層，設有三百三十六間寬敞客房及套房，房間佈置簡約、線條俐落，並配備富現代感家具。酒店亦提供多種令人難忘的獨特餐飲體驗。The Murray, Hong Kong同時提供非凡的會議和盛會場地，是城中舉行會議、活動及慶典的理想地方。

於二〇一八年，The Murray, Hong Kong榮獲多個國際獎項，包括TIME Magazine「World's Greatest Places 2018」- Places to Stay、Condé Nast Traveler「The Hot List」- The Best New Hotels in the World 2018及「Readers' Choice Awards 2018」- Top Hotels in China、National Geographic Traveller「Big Sleep Awards 2018」- City Slicker、Bloomberg「The Best New Business Hotel in Asia 2018」以及DestinAsian Magazine「The Luxe List 2018」- Best New Hotels in the Asia-Pacific Region。

酒店於八月開始全面運作，第四季的平均入住率達71.3%。然而，最初數年的盈利能力難免會受期初虧損（包括土地和樓宇的折舊和利息成本）拖累。

### 荷里活廣場

荷里活廣場不斷調整租戶組合，以吸納不同類型的品牌和潮流食府，因而奠定了生活時尚樞紐的地位，客源範圍並擴大至新興的九龍東核心商業區。荷里活廣場建於鑽石山港鐵站上蓋，佔盡策略性地利，周邊住宅區的中產人士和日後通車的港鐵沙中線將為荷里活廣場的增長倍添動力。

荷里活廣場是區內其中一個最大型購物商場，設有二百五十八間商店、三十間餐廳，以及一個多功能場館（包括設有六個放映院的戲院），令人目不暇給的購物選擇和創意無限的市場推廣策略，一直是推動業務表現的根基。荷里活廣場的收入和營業盈利分別為港幣五億六千九百萬元和港幣四億三千萬元。年杪的出租率達98%。

商場推出多項新穎推廣活動吸引人流。乘著電子遊戲「絕地求生」大受歡迎之勢，荷里活廣場與旅遊發展局合辦電競節，在商場進行香港錦標賽。韓流紅星MONSTA X和RAIN在商場舉行兩場大型宣傳活動，吸引了大批韓流歌迷到場，媒體亦有廣泛報導。其它重點活動包括「印尼2018亞洲殘疾人運動會-延續非凡」推廣活動和一年一度的「香港金閱獎」頒獎典禮。此外，為進一步吸引旅客到訪及消費，荷里活廣場與啟德郵輪碼頭合作提供免費穿梭巴士和商場大使，並推出獎賞計劃。

### 天星小輪

上一期專營權已於二〇一八年三月三十一日屆滿，新一期專營權於二〇一八年四月一日開始，為期十五年。

## 財務評議

### (I) 二〇一八年全年業績評議

集團基礎淨盈利增加 6%至港幣一百億五千三百萬元（二〇一七年：港幣九十五億元）。投資物業基礎淨盈利增加 12%至港幣九十七億零四百萬元，佔集團整體 97%。

股東應佔盈利增加 5%至港幣一百八十億二千七百萬元（二〇一七年：港幣一百七十二億一千八百萬元），已計入投資物業重估盈餘淨額港幣七十九億七千四百萬元（二〇一七年：港幣七十九億八千二百萬元）。

#### 收入及營業盈利

投資物業收入及營業盈利均穩步上升 7%，分別為港幣一百四十三億零四百萬元（二〇一七年：港幣一百三十三億三千四百萬元）及港幣一百二十五億四千五百萬元（二〇一七年：港幣一百一十六億九千八百萬元）。特別是海港城的收入增加 10%及營業盈利增加 11%，反映商場和寫字樓的租金總收入上升。

酒店收入上升 30%至港幣十八億二千一百萬元（二〇一七年：港幣十四億零三百萬元），主要因為海港城內三間馬哥孛羅酒店表現穩固及中環 **The Murray, Hong Kong** 提供新貢獻。然而營業盈利下跌 24%至港幣二億五千五百萬元（二〇一七年：港幣三億三千七百萬元），因為計入了 **The Murray, Hong Kong** 扣除土地及樓宇折舊後的初期營業虧損。若撇除 **The Murray, Hong Kong**，則三間馬哥孛羅酒店的營業盈利上升 32%，入住率及平均房租皆錄得升幅。

綜合海港城（包括酒店）的總收入增加 10%至港幣一百一十八億七千一百萬元（二〇一七年：港幣一百零七億八千萬），總營業盈利增加 12%至港幣九十六億七千八百萬元（二〇一七年：港幣八十六億七千七百萬元），佔集團收入 72%及集團營業盈利 76%。

發展物業收入減少 98%至港幣八千九百萬元（二〇一七年：港幣五十九億零七百萬元）。另外因項目減少，而蘇州時代上城確認入賬的盈利又驟降，導致營業虧損港幣六千萬元（二〇一七年：盈利港幣三十六億三千萬元）。

投資及其它收入上升 3%至港幣二億六千七百萬元（二〇一七年：港幣二億六千萬元），營業盈利上升 156%至港幣一億二千三百萬元（二〇一七年：港幣四千八百萬元）。

綜合收入減少 21%至港幣一百六十四億八千一百萬元（二〇一七年：港幣二百零九億零四百萬元）及營業盈利減少 18%至港幣一百二十七億二千四百萬元（二〇一七年：港幣一百五十四億四千二百萬元）。



## 投資物業之公允價值收益

投資物業組合於二〇一八年十二月三十一日的賬面值上升至港幣二千五百九十億元（二〇一七年：港幣二千五百三十八億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千五百八十三億元，是年產生重估收益港幣八十億六千五百萬元（二〇一七年：港幣七十九億九千一百萬元）。在扣除相關非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣七十九億七千四百萬元（二〇一七年：港幣七十九億八千二百萬元）已計入綜合損益表內。

發展中投資物業為數港幣七億元以成本列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

## 財務支出

淨財務支出為港幣八億一千五百萬元（二〇一七年：港幣十億二千九百萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣一千七百萬元（二〇一七年：港幣四百萬元）。是年實際借貸利率下降至 2.0%（二〇一七年：3.2%）。

## 所得稅

是年稅項支出減少至港幣十九億九千四百萬元（二〇一七年：港幣四十二億六千七百萬元），主要因為是年內地發展物業的應課稅盈利下降。

## 股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣一百八十億二千七百萬元（二〇一七年：港幣一百七十二億一千八百萬元），較二〇一七年增加 5%。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 5.94 元（二〇一七年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 5.67 元）。

基礎淨盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益淨額及借貸滙兌收益或虧損。

基礎淨盈利（未計投資物業重估盈餘淨額港幣七十九億七千四百萬元及二〇一七年外幣借貸滙兌虧損）上升 6% 至港幣一百億五千三百萬元（二〇一七年：港幣九十五億元）。每股基礎淨盈利為港幣 3.31 元（二〇一七年：港幣 3.13 元）。

## **(II) 流動資金、財務資源與資本承擔**

### 股東權益及總權益

於二〇一八年十二月三十一日，股東權益增加港幣一百一十五億元至港幣二千一百八十八億元（二〇一七年：港幣二千零七十三億元），相等於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣 72.06 元（二〇一七年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算每股為港幣 68.29 元）。

若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣一百一十三億元至港幣二千二百四十三億元（二〇一七年：港幣二千一百三十億元）。



## 資產

截至二〇一八年十二月三十一日止，總資產上升至港幣二千八百零三億元（二〇一七年：港幣二千七百二十七億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產）增加至港幣二千七百四十七億元（二〇一七年：港幣二千六百六十五億元）。

以地區劃分而言，香港營業資產（以投資物業為主）為港幣二千六百六十七億元（二〇一七年：港幣二千五百八十四億元），佔集團總營業資產 97%（二〇一七年：97%）。

## 投資物業

投資物業增加 2% 至港幣二千五百九十億元（二〇一七年：港幣二千五百三十八億元），佔總營業資產 94%。海港城（不包括以成本列賬的三間酒店）的估值為港幣一千七百五十六億元，若計入該三間酒店的內部估值，則海港城的估值總額為港幣一千八百四十億元，或每股約港幣 61 元。時代廣場的估值為港幣五百八十八億元，或每股約港幣 20 元。

## 發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業增加至港幣三十七億元（二〇一七年：港幣一億四千四百萬元），主要因為投資物業的發展物業相關部分被重新分類為發展物業。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業下降至港幣二十九億元（二〇一七年：港幣三十三億元）。

## 酒店

酒店物業包括 The Murray, Hong Kong、三間馬哥孛羅酒店和常州馬哥孛羅酒店，以成本減折舊列賬為港幣八十一億元（二〇一七年：港幣八十三億元）。該等酒店的內部估值為港幣一百六十一億一千五百萬元（二〇一七年：港幣一百五十九億零八百萬元）。

## 負債及負債比率

於二〇一八年十二月三十一日的負債淨額下降至港幣三百九十四億元（二〇一七年：港幣四百二十五億元），包括港幣四百二十一億元的債務和港幣二十七億元的銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

	二〇一八年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣十億元
<b>負債／(現金) 淨額</b>		
九龍倉置業（不包括海港企業集團）	<b>39.0</b>	42.9
海港企業集團	<b>0.4</b>	(0.4)
總負債淨額	<b>39.4</b>	42.5

於二〇一八年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率下降至 17.6%（二〇一七年：19.9%）。

## 財務及備用信貸額

於二〇一八年十二月三十一日的備用信貸額合共港幣四百七十六億元，當中港幣四百二十一億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一八年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
九龍倉置業（不包括海港企業集團）	41.8	39.3	2.5
海港企業集團	5.8	2.8	3.0
	<u>47.6</u>	<u>42.1</u>	<u>5.5</u>

若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十四億元（二〇一七年：港幣三十九億元）的集團發展中投資物業及發展中物業抵押作擔保。

債務組合主要以港元為結算單位。相關債務組合主要為集團的投資物業及餘下的發展物業投資提供資金。

集團繼續審慎理財，維持強健的財務狀況。為有利於進行業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣二十四億元（二〇一七年：港幣二十七億元），可在有需要時使用。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百二十九億元（二〇一七年：港幣一百五十五億元）的營運資金變動前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣九十五億元（二〇一七年：港幣九十六億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二億元（二〇一七年：港幣一百二十六億元）。

## 資本承擔

於二〇一八年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣六十六億元，當中港幣十五億元已承擔。茲按分部分析如下：

	於二〇一八年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>物業</b>			
<b>投資物業</b>			
香港	111	891	1,002
中國內地	142	278	420
	<u>253</u>	<u>1,169</u>	<u>1,422</u>
<b>發展物業</b>			
中國內地	<u>1,243</u>	<u>3,771</u>	<u>5,014</u>
<b>物業總額</b>			
香港	111	891	1,002
中國內地	1,385	4,049	5,434
	<u>1,496</u>	<u>4,940</u>	<u>6,436</u>
<b>酒店</b>			
香港	5	5	10
中國內地	-	114	114
	<u>5</u>	<u>119</u>	<u>124</u>
<b>集團總額</b>	<u>1,501</u>	<u>5,059</u>	<u>6,560</u>

上述開支的資金將由內部財務資源（包括餘裕現金、營運帶來的現金流，以及銀行和其它借款）撥付，其它可挪用資源包括股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣五十六億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

### (III) 人力資源

於二〇一八年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 2,900 人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合損益表  
截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	2	16,481	20,904
直接成本及營業費用		(2,885)	(4,494)
銷售及推銷費用		(389)	(361)
行政及公司費用		(191)	(463)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項的營業盈利		13,016	15,586
折舊及攤銷		(292)	(144)
營業盈利	2 及 3	12,724	15,442
投資物業之公允價值增加		8,065	7,991
其它收入/(支出)淨額		46	(311)
		20,835	23,122
財務支出	4	(815)	(1,029)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		111	82
— 合營公司		122	(15)
除稅前盈利		20,253	22,160
所得稅	5	(1,994)	(4,267)
是年盈利		18,259	17,893
應佔盈利：			
公司股東		18,027	17,218
非控股股東權益		232	675
		18,259	17,893
每股盈利	6		
基本		港幣 5.94 元	港幣 5.67 元
攤薄後		港幣 5.94 元	港幣 5.67 元

綜合全面收益表  
截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是年盈利	<u>18,259</u>	<u>17,893</u>
其它全面收益		
不會重新歸類為損益的項目:		
經其它全面收益以公允價值計量的股本投資的公允價值變動	(312)	451
其後可能重新歸類為損益的項目:		
折算各項業務的匯兌差額:		
— 附屬公司	(268)	318
— 聯營及合營公司	-	21
均分合營公司儲備	(112)	-
其它	<u>(4)</u>	<u>(139)</u>
是年其它全面收益	<u>(696)</u>	<u>651</u>
是年全面收益總額	<u>17,563</u>	<u>18,544</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	17,551	17,613
非控股股東權益	<u>12</u>	<u>931</u>
	<u>17,563</u>	<u>18,544</u>

綜合財務狀況表  
二〇一八年十二月三十一日

		二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		258,984	253,827
酒店及會所物業、廠房及設備		8,277	8,549
聯營公司權益		1,294	1,599
合營公司權益		1,601	1,694
股本投資		2,396	2,708
遞延稅項資產		336	353
衍生金融工具資產		60	-
其它非流動資產		51	54
		<u>272,999</u>	<u>268,784</u>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		3,726	144
存貨		13	12
應收貿易及其它賬項	8	873	635
預付稅項		70	24
銀行存款及現金		2,675	3,076
		<u>7,357</u>	<u>3,891</u>
<b>總資產</b>		<u>280,356</u>	<u>272,675</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(41)	-
遞延稅項負債		(2,278)	(2,207)
其它遞延負債		(331)	(314)
銀行借款及其它借款		(39,027)	(24,752)
		<u>(41,677)</u>	<u>(27,273)</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	9	(8,351)	(8,805)
銷售物業按金		(660)	(13)
衍生金融工具負債		(105)	-
應付稅項		(2,161)	(2,816)
銀行借款及其它借款		(3,070)	(20,800)
		<u>(14,347)</u>	<u>(32,434)</u>
<b>總負債</b>		<u>(56,024)</u>	<u>(59,707)</u>
<b>淨資產</b>		<u>224,332</u>	<u>212,968</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		304	304
儲備		218,493	207,014
公司股東應佔權益		<u>218,797</u>	<u>207,318</u>
非控股股東權益		5,535	5,650
總權益		<u>224,332</u>	<u>212,968</u>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》、《會計準則》及《詮釋》）、香港公認會計原則和香港法例第622章《公司條例》的規定編製。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第15號	來自客戶合約收入
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價

除於二〇一六年十二月三十一日止年度提前採用《財報準則》第9號外，此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

#### 《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號取代《會計準則》第18號 — 收入（此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《會計準則》第11號 — 建造合約（此規定建造合約的會計核算）。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第15號。按《財報準則》第15號之允許，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合同。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，對本集團的業績及財務狀況無重大影響。



有關以往會計政策改變的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

新收入準則對如何確認來自集團的投資物業租金收入及酒店業務收入並無重大影響。然而，出售發展物業之收入確認會受到影響。集團的物業發展活動僅在中國內地進行。於評估的合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地的法律及監管環境，本集團認為物業銷售合約不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入確認於某個時點。

以往本集團於完成物業發展後確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按當前準則的轉移控制權法，出售物業之收入於客戶接收物業時（當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時）確認。這將導致收入比以往準則下確認的時間較遲確認。

(b) 重大融資部分

《財報準則》第 15 號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款於確認收益前是否已大部分收取或大幅延後收取。以往本集團並無於提前收取付款時採用此政策。

在發展物業分部，當本集團銷售仍在興建的住宅物業時，預付款是本集團與客戶間常見的付款安排。在某些情況下，客戶同意在施工期提早支付餘額，而不是在接受該物業時。

在評估預付款是否包括重大融資部分時，本集團已根據與客戶訂立的一般條款安排評估付款日到法定轉讓完成日期期間之時段的差額。

付款計劃包含重大融資部分，則交易價進行調整並就此部分單獨列賬。該調整導致累算利息開支，以反映於付款日到當客戶接收物業期間自客戶獲得的融資收入的影響，並因此增加了已落成物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。

(c) 合約資產及負債的列報

根據《財報準則》第 15 號，只有當本集團有權無條件收取代價款時，才會確認應收款項。如本集團在獲得無條件收取合同中提供承諾的商品和服務的代價款的權利之前確認相關收入，該權利分類為合同資產。同樣，在本集團確認相關收入前，當客戶支付代價款或合同要求支付代價款且該金額已經到期時，合同負債而非應付款項將會被確認。對於與同一客戶的單一合同，只列報淨合同資產或淨合同負債。對於與同一客戶的多份合同，無關的合同資產和合同負債不以淨額列報。

先前，與物業銷售有關的合同負債以「銷售物業按金」於財務狀況表呈列。此銷售物業按金為《財報準則》第15號的合同負債。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

## 2. 分部資料

本集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業和酒店。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業租賃業務。現時本集團之投資物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

## 2. 分部資料

### a. 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 收入/ (支出) 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營公司 除稅後所 佔業績 港幣 百萬元	合營 公司除 稅後所 佔業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
截至二〇一八年十二 月三十一日止年度								
投資物業	14,304	12,545	8,065	-	(774)	-	-	19,836
發展物業	89	(60)	-	21	(2)	111	122	192
酒店	1,821	255	-	-	(39)	-	-	216
分部總額	16,214	12,740	8,065	21	(815)	111	122	20,244
投資及其它	267	123	-	25	-	-	-	148
企業支出	-	(139)	-	-	-	-	-	(139)
集團總額	16,481	12,724	8,065	46	(815)	111	122	20,253
截至二〇一七年十二 月三十一日止年度								
投資物業	13,334	11,698	7,991	-	(1,008)	-	-	18,681
發展物業	5,907	3,630	-	2	(3)	82	(15)	3,696
酒店	1,403	337	-	-	(3)	-	-	334
分部總額	20,644	15,665	7,991	2	(1,014)	82	(15)	22,711
投資及其它	260	48	-	(313)	(15)	-	-	(280)
企業支出	-	(271)	-	-	-	-	-	(271)
集團總額	20,904	15,442	7,991	(311)	(1,029)	82	(15)	22,160

## 2. 分部資料

### b. 收入分項

	截至 十二月三十一日 止年度 二〇一八年 港幣百萬元	截至 十二月三十一日 止年度 二〇一七年 港幣百萬元
<b>於《財報準則》第 15 號 的收入確認</b>		
管理及服務收入	1,164	1,100
其它租金相關收入	240	153
於投資物業分部的收入	<u>1,404</u>	<u>1,253</u>
酒店及會所營運	1,821	1,403
銷售發展物業	89	5,907
	<u>3,314</u>	<u>8,563</u>
<b>於其它會計準則的收入確認</b>		
於投資物業分部的租金收入	12,900	12,081
投資及其它	267	260
	<u>13,167</u>	<u>12,341</u>
收入總額	<u>16,481</u>	<u>20,904</u>

### c. 分部營業資產之分析

	於二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
投資物業	259,556	254,295
發展物業	6,739	3,552
酒店	8,456	8,659
分部營業資產總額	<u>274,751</u>	<u>266,506</u>
未能分部企業資產	5,605	6,169
資產總額	<u>280,356</u>	<u>272,675</u>

未分配企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產、銀行存款及現金。

## 2. 分部資料

### d. 經營地域資料

	收入		營業盈利	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二〇一八年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	<b>16,246</b>	14,843	<b>12,776</b>	11,756
中國內地	<b>178</b>	6,016	<b>(109)</b>	3,641
新加坡	<b>57</b>	45	<b>57</b>	45
集團總額	<b>16,481</b>	20,904	<b>12,724</b>	15,442

  

	指定非流動資產		總營業資產	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二〇一八年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	<b>265,997</b>	257,839	<b>266,745</b>	258,387
中國內地	<b>4,159</b>	7,830	<b>8,006</b>	8,119
集團總額	<b>270,156</b>	265,669	<b>274,751</b>	266,506

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、股本投資、衍生金融工具資產及其它非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股本投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實際地域分析。

### 3. 營業盈利

#### 營業盈利的計算：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	285	136
- 租賃土地	7	8
折舊及攤銷總額	<u>292</u>	<u>144</u>
應收貿易賬項減值	-	4
員工成本 (附註 (i))	1,004	833
核數師酬金		
— 核數服務	8	16
— 其它服務	-	2
確認買賣物業的成本	131	2,182
投資物業租金收入總額 (附註 (ii))	(14,304)	(13,334)
投資物業直接營運支出	1,652	1,509
利息收入 (附註 (iii))	(24)	(44)
股本投資股息收入	(82)	(78)
出售機器及設備之虧損	3	-

#### 附註：

- (i) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣五千萬元（二〇一七年：港幣四千一百萬元）。
- (ii) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，租金收入包括或有租金港幣十二億八千一百萬元（二〇一七年：港幣七億三千八百萬元）。
- (iii) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，由財務資產(主要為銀行存款)所得的利息收入為港幣二千四百萬元（二〇一七年：港幣四千四百萬元），並以攤銷成本入賬。



#### 4. 財務支出

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	582	89
其它借款	153	-
同系附屬公司借款	-	848
總利息支出	<u>735</u>	<u>937</u>
其它財務支出	97	96
減：撥作資產成本	(17)	(4)
總額	<u>815</u>	<u>1,029</u>

#### 5. 所得稅

於綜合損益表內扣除/（抵免）的稅項包括如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
—本年度稅項準備	1,904	1,670
—以往年度稅項準備之低估	23	2
香港以外地區		
—本年度稅項準備	6	939
—以往年度稅項準備之高估	(17)	-
	<u>1,916</u>	<u>2,611</u>
中國內地土地增值稅	<u>2</u>	<u>1,568</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	76	88
總額	<u>1,994</u>	<u>4,267</u>

- 香港利得稅準備，乃按照本年度為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一七年：16.5%）稅率計算。
- 截至二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日止年度，香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25%（二〇一七年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。

- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一八年十二月三十一日止所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣一億零二百萬元(二〇一七年：港幣一千八百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣一百八十億二千七百萬元（二〇一七年：港幣一百七十二億一千八百萬元）及已發行之普通股三十億三千六百萬股（二〇一七年：三十億三千六百萬股普通股）而計算。

截至二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄普通股。

## 7. 股東應佔股息

	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之				
首次中期股息	1.05	3,188	不適用	不適用
結算日後宣布派發之				
第二次中期股息（附註 b）	1.05	3,188	0.95	2,884
	<b>2.10</b>	<b>6,376</b>	<b>0.95</b>	<b>2,884</b>

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千六百萬股（二〇一七年：三十億三千六百萬股）普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一七年第二次中期股息為港幣二十八億八千四百萬元已於二〇一八年批准及派發。

## 8. 應收貿易及其它賬項

於二〇一八年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	於二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	409	254
三十一日至六十日	40	27
六十一日至九十日	9	3
九十日以上	10	7
	<u>468</u>	<u>291</u>
其它應收賬項及預付	405	344
	<u>873</u>	<u>635</u>

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

## 9. 應付貿易及其它賬項

於二〇一八年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	於二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	128	107
三十一日至六十日	19	16
六十一日至九十日	7	2
九十日以上	7	5
	<u>161</u>	<u>130</u>
租金及客戶按金	3,579	3,393
建築成本應付賬項	1,005	1,310
應付合營公司款項	1,593	1,514
其它應付賬項	2,013	2,458
	<u>8,351</u>	<u>8,805</u>

## 10. 財務業績審閱

截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

## 企業管治守則

於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第 A.2.1 條除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益，因此該項偏離被視為恰當。董事會相信由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，足以確保權力和授權分布均衡。

## 購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 第二次中期股息及股東週年大會相關日期

### 第二次中期股息

除權基準日	二〇一九年四月二日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一九年四月三日（星期三） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一九年四月三日（星期三） 下午六時正
派發日期	二〇一九年四月二十三日（星期二）

凡欲獲派上述第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一九年四月三日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

### 股東週年大會

除權基準日	二〇一九年四月二十九日（星期一）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一九年四月三十日（星期二） 下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇一九年五月二日（星期四）至 二〇一九年五月七日（星期二） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇一九年五月二日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇一九年五月七日（星期二） 上午十一時十五分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一九年四月三十日（星期二）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命  
公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一九年三月五日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和梁啟亨先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。